



Frais réel en location meublée en résidence principale

Par **Doud13**, le **16/01/2025** à **11:21**

Bonjour,

Je possède un appartement en résidence principale (je vis dedans) que j'ai acheté avec un emprunt sur 15 ans. Les intérêts du prêt sont d'environ 300 €/mois et, en ajoutant toutes les autres charges (internet, taxe foncière, assurance, électricité, etc.), j'arrive à un total de **800 €/mois** (500€ de charges et 300€ d'emprunt).

Je vis dans cet appartement, mais je le loue en entier sur Airbnb de façon ponctuelle (quelques week-ends dans l'année) pour un revenu d'environ **3000 €/an**. Par ailleurs, je perçois **500 €/mois** en louant une partie de l'appartement à ma société de conseil en informatique (SASU, sans salarié).

Pour récapituler :

- Dépenses : $800 \times 12 = 9\ 600\text{€}$
- Recettes : $3000 + 500 \times 12 = 9\ 000\text{€}$

J'envisage de passer au régime réel pour déduire mes charges et amortir l'appartement. Est-ce adapté dans ma situation ?

Si je comprends bien, au vu du déficit annuel de **600€**, je ne paierai pas d'impôts, est-ce correct ?

Merci pour vos conseils !

Par **Marck.ESP**, le **16/01/2025** à **12:12**

Bonjour et bienvenue

Il est possible d'opter pour le régime réel pour déclarer les revenus de votre résidence principale louée en meublé, mais cette option doit être étudiée au cas par cas.

Regardez le formulaire d'accompagnement de la déclaration 2031 et n'hésitez pas à poser la question via un rescrit fiscal.

Par **john12**, le **16/01/2025** à **18:52**

Bonjour,

Vos revenus de location relèvent de 2 catégories fiscales distinctes.

La location à votre SASU de conseil, d'une pièce à usage de bureau relève de la location nue et donc des revenus fonciers. A défaut d'option pour le régime réel, avec dépôt d'une déclaration annexe 2044, dès lors que vos loyers bruts annuels sont inférieurs à 15000 €, le régime de droit commun est le régime du micro foncier, avec abattement forfaitaire pour frais de 30 %.

Il est, bien sûr possible d'opter pour le régime réel des revenus fonciers qui permet de déduire certaines charges définies à l'article 31 du CGI.. Dans votre cas, dès lors que la location ne porte que sur une partie réduite de l'appartement, **les charges déductibles doivent être proratisées.**

Concernant la location ponctuelle de l'appartement et de ses meubles, elle relève bien de la location meublée touristique et des B.I.C. et elle doit faire l'objet d'une déclaration de début d'activité, sur le guichet des formalités des entreprises. Le régime de droit commun est le régime micro, (avec 30% d'abattement forfaitaire pour frais actuellement) avec possibilité d'opter pour le réel simplifié. Le régime réel permettrait de déduire les frais réels, **au prorata des durées d'occupation, bien évidemment.** La loi de Finances n'étant pas encore adoptée, il est difficile, sinon impossible, de savoir exactement comment seront traités fiscalement, dans l'avenir, les revenus de location meublée.

Restant disponible pour préciser, si besoin,

Bien cordialement